

CAPITOLATO OPERE – PROVVISORIO _REV01 01/06/2024

L'intervento trae origine da una unità immobiliare di importanti dimensioni al settimo piano una palazzina in Corso Milano 94, Padova.

La ns. attività porterà alla realizzazione di n. 2 unità abitative con le caratteristiche di cui al progetto allegato.

Le attività previste sono le seguenti.

1 CANTIERAMENTO

Verrà predisposta una area recintata su Corso Milano per il deposito dei materiali, sarà inoltre predisposto un sistema di carico e scarico su fronte strada. Se necessario sarà installato ponteggio.

2 DEMOLIZIONI

Saranno demolite e rimosse le murature di cui al progetto. Saranno demoliti e rimossi i rivestimenti ceramici dei bagni e tutti gli impianti collegati. Sarà rimosso il pavimento esistente dove necessario alla posa del nuovo pavimento Saranno rimosse i serramenti e cassonetti esistenti, oltre che tutte le porte interne.

3.1 NUOVE PARETI DIVISORIE

Pareti divisorie Sp. 12,50 cm. Fornitura e posa in opera di orditura metallica composta da: profili perimetrali a "U". Il rivestimento dell'orditura sarà realizzato con doppia lastra di cartongesso, spessore 12.5 mm, lunghezza multipla di 500 mm, avvitate con viti autoperforanti fosfatate. Compreso Isolamento con pannelli in lana di vetro dello spessore di mm. 40 inseriti con continuità, nello spazio tra la muratura e le orditure metalliche.

All'interno dei locali con consistente contenuto di vapore acque è previsto l'utilizzo di Idrolastra H13 Knauff o similare

3.2 NUOVE PARETI DIVISORIE TRA UNITA'

Realizzazione di parete divisoria W115 +1 a doppia orditura metallica e lastra interposta avente uno spessore totale di 300 mm: costituita da profili guida orizzontali ad U, in acciaio zincato spess. mm. 0,6 della sezione di mm. 50 bloccati rigidamente a soffitto ed a pavimento ed alla base dei montanti porte e profili montanti verticali a C in acciaio zincato spess. mm. 0,6 della sezione di mm. 50 inseriti nelle guide ad U ad interasse di mm. 600; ed isolate dalle strutture perimetrali con nastro vinilico monoadesivo Knauf con funzione di taglio acustico, dello spessore di mm 3,5. Il rivestimento sarà realizzato su un lato di ogni orditura con un doppio strato di lastre in gesso rivestito tipo Kanuf Advance) o similari, dello spessore di mm. 12,5 avvitate all'orditura metallica

con viti autopercoranti fosfatate. Nello spazio tra le due orditure verrà inserito un intramezzo acustico formato da uno strato di lastre in gesso rivestito tipo Knauf Advance, dello spessore di mm. 12,5. Compresi paraspigoli in acciaio zincato a tutta altezza e stucco di finitura per giunti con nastro in rete Top Quality autoadesiva in fibra di vetro e angoli, con livello di qualità della superficie Q2 secondo norma UNI 11424. Compresa posa in opera di pannelli isolanti in lana di vetro Isover Arena 34 (coefficiente $\alpha=0,034$) realizzata con materie prime naturali e riciclate e un legante a base di componenti organici e vegetali avente spess. mm. 45 inseriti con continuità, in assoluta assenza di ponti acustici, in entrambe le orditure metalliche.

3.3 RIFODERA PARETI PERIMETRALI ESISTENTI

Dove possibile in considerazione delle dimensioni verrà effettuata Fornitura e relativa posa di intonaco a secco per interni realizzato con lastre Knauf A13 o similari dello spessore di mm. 12,5, ancorate alle pareti esistenti con malta adesiva specifica Knauf PerfliX e successivamente con tasselli ad espansione. Il sistema di incollaggio permette una rettifica degli allineamenti della muratura di massimo 10 mm. Compresi paraspigoli in acciaio zincato a tutta altezza e stucco di finitura per giunti con nastro in rete Top Quality autoadesiva in fibra di vetro e angoli, con livello di qualità della superficie Q2 secondo norma UNI 11424.

In corrispondenza del vano scale verrà realizzata Contro parete acustica (Zona attrezze ascensore) sp. 82 mm con struttura da 50- contro parete realizzato da ECOFIBRA P3020 sp 50mm + lastra Gipsline TXT spessore 20 mm + Lstra SOUNDBLOCK sp.12,5 mm.

3.4 DAVANZALI E SOGLIE - INTERNE

Marmo rullato sulle facce a vista dello spessore di 3 cm per le soglie, sporgenti ai lati delle spallette di almeno 5 cm (per forometrie superiori a 180 cm possono essere previsti due pezzi).

4.1 IMPIANTI IDRO-TERMO SANITARI

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà gestita tramite la caldaia condominiale Il sistema di riscaldamento / raffrescamento utilizzerà sistema di ventilazione tramite nuovi fancoil collegato alla caldaia condominiale I bagni ciechi avranno un sistema di aspirazione d'aria installato Nei bagni verrà installato ad integrazione un termo arredo scaldasalviette elettrico. Il sistema di gestione permetterà di controllare autonomamente la zona giorno e la zona notte per il massimo comfort abitativo e sarà gestito da due termostati programmabili.

4.2 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Sarà ripristinato ed adattato alla nuova distribuzione delle unità abitative e comprende la rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda a tutti gli apparecchi dei bagni e della cucina, il tutto realizzato partendo dal contabilizzatore posto al limite della proprietà, con un tubo

in polietilene e camicia esterna; internamente viaggeranno sotto pavimento o incassati nelle murature dei tubi in multistrato isolati con guaina del diametro 16/20/26 mm, completi di sistema a collettori.

Ogni abitazione sarà così dotata:

- valvole di intercettazione acqua diametro 1/2"-3/4";
- piatti doccia di marca primaria feeling effetto pietra da (80/90 cm) x (120/140 cm), secondo le dimensioni del vano, completo di scarico, miscelatore a due vie marca EFFEPI serie H-UNO o similari
- nei bagni vaso e bidet marca "SIMAS" serie "LFT" posa filo muro, completo di miscelatore monocomando tipo "EFFEPI" serie H-UNO o similare.
- cassette di scarico wc Geberit o similari.

Le tubazioni degli scarichi verranno eseguite con tubazioni in polipropilene di vari diametri 50/75/110 mm.

In cucina e/o cottura verranno predisposti scarichi e attacchi acqua, mentre resterà a carico dell'acquirente l'onere per la fornitura

e l'installazione del lavello; gli impianti saranno completi di:

- attacchi acqua calda e fredda con scarico a parete del lavello;
- attacco porta gomma acqua fredda per lavastoviglie con scarico a parete;
- predisposizione per un attacco rubinetto esterno
- predisposizione addolcitore.

Box doccia, vasche, collegamenti lavatrici, asciugatrici, forniture dei mobili cucina e/o bagni con relativi lavandini e miscelatori, saranno a carico della parte Acquirente.

Lo scarico della cucina dell'appartamento 2 sarà convogliato in un sanitrì.

5.1 IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti elettrici di illuminazione, distribuzione forza motrice, videocitofono, apri porta ecc., saranno realizzati a regola d'arte nel rispetto delle leggi, norme e disposizioni vigenti, con particolare riferimento alla DM 37/08 ed alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano - CEI. La fornitura dell'energia elettrica sarà monofase 220 Volts 5 Kw, dal contatore, in apposite tubazioni corrugate con cavi montanti in PVC, linee elettriche sfilabili di adeguata sezione serviranno un quadretto comando, posto all'interno di ciascuna unità in locale dedicato, dotato di differenziali e interruttori magnetotermici. All'interno di ogni unità abitativa le prese luci e forza motrice saranno del tipo uniformato antinfortunistico, e verranno installate come mostrato nello schema di progetto elettrico. Verranno installati interruttori tipo BTICINO serie MATIX o similare (placche con colorazione standard incluse).

5.2 IMPIANTO CITOFONICO

Le unità immobiliari saranno collegate all'impianto citofonico esistente con idoneo risponditore collocato nella zona di ingresso della unità immobiliare, mentre in prossimità dell'ingresso all'unità abitativa è prevista l'installazione di un suona- porta.

5.3 IMPIANTO TV

L'impianto TV sarà collegato all'impianto condominiale per la ricezione dei canali del digitale terrestre (in chiaro e a pagamento) delle principali emittenti.

5.4 FINESTRE E PORTE FINESTRE, CASSONETTI E OSCURANTI

Finestre e porte finestre in pvc liscio dotati di vetrocamera con gas isolante, rispondente alla vigente normativa sul risparmio energetico, vetrocamera antisfondamento per le porte finestre, guarnizione a telaio fonoassorbente e di tenuta. Avranno tutte le ante apribili con orientamento anta/ribalta, tutti i serramenti saranno forniti di aperture a battente I serramenti saranno forniti ed installati tono su tono sulle pareti esterne e la colorazione sarà a scelta insindacabile della Direzione Lavori, bianco all'interno ed in linea con le linee guida del condominio all'esterno. L'orientamento delle aperture dei serramenti esterni e delle porte interne saranno stabiliti con l'acquirente. Saranno oggetto di revisione ed eventuale sostituzione i cassonetti, mentre saranno sostituiti gli oscuranti con avvolgibili in alluminio coibentati 14x55 mm, completi di motore per apertura elettrica su tutte le forometrie. Colore a scelta insindacabile della Direzione Lavori e secondo le linee guide del condominio

7.1 PORTE INTERNE

Fornitura e posa in opera di porte interne bianche in laminato, con apertura ad anta battente e/o scorrevole a scomparsa (se previsto), costituite da ante con telaio perimetrale in legno con rinforzi in corrispondenza della serratura, e riempitivo a struttura alveolare (nido d'ape). Serratura con chiave del tipo patent standard per porte a battente, e/o serratura con placche tonde per porte scorrevoli a scomparsa (se previsto). Maniglieria in alluminio finitura argento.

7.2 PORTONCINO DI INGRESSO

Fornitura e posa in opera di portoncino blindato d'ingresso antieffrazione Classe 2, cilindro Defender in acciaio antitrapano montato dal lato esterno della porta a protezione della serratura e del cilindro. Proteggi cilindro in appoggio esterno con viti di fissaggio e dispositivo di sicurezza che mediante un lucchetto in acciaio blocca l'apertura della porta a soli 3 cm. Finitura interna laccata bianca, finitura esterna, in linea con le linee guida del condominio.

8.1 PAVIMENTI, RIVESTIMENTI

Zona giorno Pavimenti in gres porcellanato smaltato di prima scelta a posa dritta di primaria marca con fuga da 2 mm, dimensioni di fornitura 60 x 60 cm.

Bagni: Rivestimenti delle pareti dei bagni in gres porcellanato smaltato dimensioni di fornitura 60 x 60 cm o 30 x 60 cm, saranno realizzati fino all'altezza massima di 120 cm circa, ad eccezione dell'angolo doccia dove il rivestimento arriverà fino a 240 cm (inclusi profili metallici a chiudere) di primaria marca oppure, in alternativa alla piastrella, pittura in smalto lavabile ad eccezione della doccia.

Camere e disimpegno notte Legno prefinito dim. 15 x 185 essenza Rovere, posato a correre.

Poggioli Saranno valutate le condizioni della pavimentazione attuale, e se necessario si procederà con incollaggio di un nuovo pavimento realizzato in piastrelle basso spessore dim. 30x30 cm.

Note

Non sono previsti decori, profili in alluminio o acciaio, ornamenti, listelli, matite e altro, eventuali decori saranno a carico dell'acquirente. La posa di formati fuori capitolato, rivestimenti a parete in corrispondenza del piano cottura o di composizioni particolari sarà a carico dell'Acquirente e dovrà essere pagata all'ordine del materiale.

9.1 TINTEGGIATURE INTERNE

Tutte le superfici interne intonacate a civile, saranno tinteggiate con due mani di idropittura traspirante per interni (bianca), applicata a rullo.

10.1 RETI DI SCARICO

Ove non esistenti, lo scarico delle acque reflue e bianche sarà costituito da tubazioni in polietilene rigido della ditta "Geberit" o similare tipo "Silent" opportunamente isolate con spessori atti a garantire il rispetto della normativa in vigore, con diametri opportunamente dimensionati in base agli ambienti asserviti.

NOTE IMPORTANTI

La presente descrizione è stata redatta in fase progettuale, al fine di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio, la società venditrice si riserva sin d'ora di apportare tutte le varianti necessarie in fase di esecuzione per motivi tecnici, estetici, funzionali o per richieste da parte dell'Amministrazione Comunale e/o da altri Enti in relazione alle pratiche urbanistiche/edilizie. Le eventuali varianti non potranno in ogni caso ridurre il valore tecnico e/o economico e/o architettonico delle unità immobiliari. I marchi e le aziende saranno di primaria fascia e citati al solo scopo di illustrare le caratteristiche dei materiali e degli impianti prescelti.

Tutte le opere in variante da parte degli Acquirenti dovranno essere preventivamente concordate e definite in forma scritta con il Direttore dei Lavori e con la parte Promittente Venditrice che potranno accettarle o negarle a loro insindacabile giudizio.

Le varianti potrebbero comportare uno slittamento nei tempi di ultimazione e/o consegna dell'immobile indicato nel contratto preliminare pertanto alla parte Promittente Acquirente, assieme alla quantificazione economica delle varianti, verrà comunicata anche la nuova tempistica di ultimazione dei lavori che si considererà implicitamente accettata con il benestare all'esecuzione delle varianti.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà la facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata.

Si specifica inoltre che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte Acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

A tale proposito la parte venditrice si esonera da ogni problematica e/o ritardi dovuti a materiali e/o opere realizzate direttamente dall'Acquirente o chi per esso, non previste nel capitolato.

Con la firma del presente capitolato il futuro Acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare che l'esecuzione delle suddette opere e/o finiture non eseguite dal Venditore determinano riduzioni delle Garanzie dovute per Legge.

Saranno a carico dell'acquirente tutte le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio, l'IVA e gli oneri per gli allacciamenti precitati se non diversamente pattuito tra le Parti.

La classe energetica definitiva, come da normativa vigente, verrà determinata dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in sede di richiesta di Agibilità e potrebbe subire modifiche nel caso di emanazione di nuovi Leggi e/o regolamenti in materia di certificazione energetica e/o nel caso di modifiche interne e/o esterne richieste dall'Acquirente.

Tutte le immagini photorendering riportate nel capitolato di vendita e nel materiale pubblicitario sono da intendersi puramente indicative e non vincolanti ai fini contrattuali con particolare riguardo alle sistemazioni ed ai materiali esterni che sono stati inseriti al solo scopo di fornire una possibile soluzione progettuale.

L'unità immobiliare verrà compravenduta con le sistemazioni e gli arredi espressamente indicati nel capitolato Non sarà in ogni caso possibile effettuare varianti alle finiture esterne (colori, davanzali, soglie, serramenti, ecc.) al fine di garantire una corretta armonizzazione urbanistico ed edilizio del complesso.

Tutte le comunicazioni tra la parte promissaria acquirente e la parte promissaria venditrice dovranno avvenire esclusivamente per iscritto a mezzo mail o raccomandata ai recapiti che verranno forniti al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita; comunicazioni pervenute ad altri numeri o con altre modalità (SMS, WhatsApp, ecc.) non saranno prese in

considerazione. La parte promittente acquirente dichiara sin d'ora di essere a conoscenza che sulla base della vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro l'accesso al cantiere potrà avvenire solo ed esclusivamente assieme ad un responsabile di cantiere e previo appuntamento, nel caso di accesso non concordato o non autorizzato la parte promittente acquirente si assume tutte le responsabilità civili e penali, comprese tutte le eventuali sanzioni amministrative, che le autorità competenti dovessero elevare nei confronti della parte promittente venditrice. Non verranno inoltre prese in considerazione segnalazioni da parte della parte promittente acquirente nel caso di visite in cantiere non autorizzate. In caso di differenze tra il capitolato di vendita ed i disegni architettonici farà fede quanto indicato sul presente capitolato.

VARIANTI E PRECISAZIONI

Possono essere eventualmente apportate varianti alla struttura ed alle opere di finitura descritte nel presente capitolato, con manufatti di egual valore o superiore da sostituirsi a giudizio insindacabile del Committente e della Direzione Lavori.

Tutte le colorazioni dei materiali esterni (pavimenti, serramenti, tinteggiature, recinzioni, ecc.) saranno scelte direttamente dalla Direzione dei Lavori senza alcun obbligo di comunicazione e/o concertazione con l'acquirente.

Verranno eseguite pulizie sommarie consistenti nella rimozione esclusivamente di: imballaggi, scarti e/o sfridi delle lavorazioni dalle unità immobiliari e dai pertinenti giardini, mentre le pulizie di fondo di pavimenti, serramenti, davanzali e soglie in marmo, ecc., saranno eseguite dall'acquirente solo dopo il rogito e la contestuale consegna dell'immobile.